

יולי 2004

**משרד הפנים**  
 מחוז מרכז  
 17-08-2004  
**נתקבל**  
 תיק מס':

**משרד הפנים**  
 מחוז מרכז  
 1-08-2004  
**נתקבל**  
 תיק מס':

**מחוז המרכז**  
**הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה**  
**מרחב תכנון מקומי זמורה**

**מזכרת בתיה - תחנת תדלוק ושירותי דרך**

**שינוי תכנית מתאר מקומי זמ/מק/276 שינוי לתכנית R-6**

**ועדה מקומית זמורה**  
 אישור תכנית מס' 276/מ/א...  
 חוועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית  
 בישיבה מס' 109...  
 יו"ר הועדה  
 המסמך של הועדה

נהנדסור מועצה נוקומייה  
 מזכרת בתיה  
 קירסון ילנה

## מבוא לעקרונות התכנון

1. מתוו : המרכז
2. ישוב : מזכרת בתיה
3. מסי תכנית : זמ/מק/276 שינוי לתכנית R-6
4. דרגת יחנות התדלוק : ג' (למעט שטחי מסחר).
5. תחנת תדלוק הנשענת על כביש סטטורי מסי 411 עפ"י התמ"מ.
6. התחנה מוצעת על אדמה הקלאית.
7. אין מגורים קיימים או מתוכננים בטווח של 55 מ' מהתחנה.
8. אין מוסדות קיימים או מתוכננים בטווח 100 מ' מהתחנה.

בכבוד רב

פסטרנק צבי, אדריכל הפרוייקט

1.01	<u>מחוז :</u>	מרכז
1.02	<u>נפה :</u>	רחובות
1.03	<u>מועצה אזורית :</u>	מועצה מקומית – מזכרת בתיה
1.04	<u>מרחב תכנון מקומי :</u>	זמורה
1.05	<u>גושים וחלקות :</u>	גוש 3903 חלקה 60, 37 (חלקי)
1.06	<u>שטח התכנית :</u>	11,151 דונם
1.07	<u>מגיש התכנית :</u>	אביחי סטורו בע"מ טל : 03-6395550 פקסי : 03-6391405
1.08	<u>המתכנן :</u>	פסטרנק צבי, אדריכל שד' רוטשילד 139, תל-אביב 65272 טל : 03-6857354 פקסי : 03-6859913
1.09	<u>בעלי הקרקע :</u>	גבי זהבי זהבה מר בן-ששון שלום גבי שולמן משיאלה מר נרקונסקי חיים
1.10	<u>מטרת התכנית :</u>	הקמת תחנת תדלוק ושירותי דרך, על-ידי קביעת הוראות בנייה, אחוזי בנייה וקווי בנייה בהתאם לסעיף 62 (א) א/1-9.
1.11	<u>איחוד וחלוקה :</u>	תכנית איחוד וחלוקה בהסכמה.
1.12	<u>מסמכי התכנית :</u>	התכנית כוללת 7 דפי הוראות בכתב (להלן : הוראות התכנית) גיליון אחד של קניימ 500 :1 ונספח תחבורה בקניימ 500 :1 (כניסה ויציאה מתחנת התדלוק), ונספח הבינוי פיתוח וגיוון המהווים חלק בלתי נפרד ממסמכי התכנית.
1.13	<u>יחס לתכניות אחרות :</u>	כל הוראות תכנית מאושרת מסי R-6 נשאות בתוקף למעט שינויים מפורטים בתכנית זו.
2.	<u>רשימת תכליות והגבלות בנייה</u>	
2.01	<u>שטח לשירותי דרך (תחנת תדלוק)</u>	תותר הקמת שטח לשירותי דרך (תחנת תדלוק) מדרגה ג' תמ"א 18 בלבד. התחנה תאפשר מתן שירותי תדלוק לכל סוגי הרכב ובכלל זה רכב כבד. מיקום המבנים ייקבע על פי תכנית הבינוי ובאישור הוועדה המקומית.
2.02		לא יותרו שירותי רכב כגון מוסכים, תיקון כלי רכב, שטיפת מכוניות, תיקון תקרים וכיוצ"ב.
2.03	<u>דרכים</u>	שטח למעבר כלי רכב כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבנייה התשכ"ח-1965.
2.04		כל עבודות התשתית בצמוד לרצועת ק.צ.א.א. יהיו בתיאום ובאישור של חברת ק.צ.א.א.
2.05		שטח הבינוי המוצע לא יעלה על 40 מ"ר.

### 3. הוראות בניה

קו בניין	נוכה מרבי מ'	מס' קומות	תהזיזת מרבית במ"ר	זכויות בניה במ"ר			שטח מגרש (בדונם)	מספר המגרש	יעוד המגרש
				סה"כ	למטרות שירות	למטרות עיקריות			
קו בניה קדמי - 3 קו בניה אחורי - 5 קו בניה צדדי - 5	9.5 מ'	1	450 מ"ר	450 מ"ר	10 מ"ר ממ"מ	400 מ"ר נגון 40 מ"ר משרדים, חדר חשמל וכד'	2.06	1	שרותי דרך (תחנת תדלוק)

#### הערות:

- א. לא תותר בניה תת קרקעית, למעט מיכלי דלק ותשתיות.
- ב. קוי בנין כמצויין בתשריט.
- ג. השימושים המותרים: שטחים לתחנת התדלוק ללא שטחי מסחר, בהיקף של כ- 400 מ"ר לגגון משאבות ועוד 40 מ"ר למשרד, ח. חשמל וכד' ( וממ"מ 10 מ"ר שיחשב כשטח שרות), אבל לא כולל שימושים מסחרים (חנות, מסעדה וכד').
- ד. בחישוב שטחי תחנת תדלוק ושרותי הדרך יכללו שטחי גגון המשאבות, ומשרדים לשרות התחנה כשטחים העקריים.
- ה. בתחום המצולע כמסומן בתשריט קיימים מיכלים תת קרקעיים.

#### 4. חניה

החניה תיחיה בתחום המגרש בהתאם לתקנות התכנון וחבניה עפ"י תקן חניה ארצי, התקף במועד מתן ההיתר. ייעוד מקום לחנייתן של מכליות התדלוק למילוי המיכלים של התחנה באופן שאין בו כדי לפגוע בתנועה הסדירה של הולכי רגל וכלי רכב.

#### 5. תשתיות

5.01 כל עבודות התשתיות הנדרשות בשטח לרבות קוי ביוב, מים, ניקוז, חשמל ותקשורת יבוצעו בהתאם לדרישת הועדה המקומית ורשויות התכנון השונות.

5.02 כל עבודות התשתיות לרבות חשמל ותקשורת יבוצעו בקוים תת קרקעיים.

5.03 קוי חשמל

א. אסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל הקיימים. לא יינתן היתר בניה לבנין אם חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים, בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה. מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל התיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל, לבין החלק הבולט ואו הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך 2.0 מ'

בקו מתח גבוה עד 22 ק"ו 5.0 מ'

בקו מתח עליון עד 100-161 ק"ו 20.0 מ'

אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 2 מ' מכבלים אלו, ואין לחפור ומעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא, רק לאחר קבלת אשור והסכמה מחברת החשמל.

#### הערה:

במידה ובאיזור הבניה ישנם קווי מתח עליון / מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימלים המותרים.

- ב. 1. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.  
מ- 1.0 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.  
מ- 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט  
ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.
2. המרחקים האופקיים המינימליים ממרכז קו החשמל עד לגבול פתח מלוי או פתח אורור או מרכז משאבת הדלק יהיו כדלקמן:  
ברשת מתח נמוך – 5 מ'.  
ברשת מתח גבוה – 9 מ'.

#### 6. היתרי בניה

- 6.01 היתרי הבניה יוצאו עפ"י תכנית זו לאחר אישורה ועפ"י תכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית.
- 6.02 תנאי למתן היתר יהא הכנת תכנית סניטרית מאושרת ע"י משרד הבריאות.
- 6.03 היתרי בניה יתואמו עם המשרד לאיכות הסביבה, חב' מקורות והשרות ההידראולוגי.
- 6.04 הוצאת היתר הבניה תותנה באשור תכניות הסדרי תנועה מפורטת ע"י משרד התחבורה.

#### 7. הנחיות סביבתיות

- 7.01 משטח התחנה ואיזור פריקת המיכליות: יבנו מחומר אטום ועמיד בפני פחמנים. המשטחים יתוחמו באבני שפה ובתעלות מכוסות שבכות שינקזו לעבר מפריד שמן.
- 7.02 מיכל משני למיכלי דלק תת קרקעיים יותקן מיכול משני מבטון, ממברנה או כל שיטה אחרת שתאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה.
- 7.03 למיכלי דלק עיליים תבנה מאצרה מבטון בנפח של 110% מנפח מיכל הדלק. קירות וריצפת המאצרה יצופו מבפנים ע"י חומר ציפוי זמיד בפני פחמימנים.
- 7.04 פיזומטרים: יותקן פיזומטר אחד בכל תא של המיכול המישני.
- 7.05 פסולת:  
\* פסולת ביתית תועבר לאתר פסולת מאושר.  
\* פסולת ברת מיחזור תועבר למפעלי מיחזור.  
\* פחיות שמן משומשות וכל פסולת רעילה אחרת תועבר לאתר פסולת מאושר.

- 7.06 שמן לאחר שימוש: יועבר למתקן מיהזור במידת האפשר או לאתר פסולת רעילה שאושר לשם כך ע"י הרשויות.
- 7.07 מיהזור מים: יש למחזר המים במידת האפשר ולאפשר השקיה בקולחין לאחר קבלת אישור הו"שויות המוסמכות.
- 7.08 ביוב: על התחנה להתחבר לרשת הביוב העירונית או למתקן קומפקטי לטיפול בשפכים. כן יותקן מפריד שמן אשר יוריד את רמת הפחמימנים ל- 1ppm. בקולחין ניתן להשתמש להשקיה באזור התחנה.
8. הפקעות לצרכי ציבור  
 השטחים המיועדים בתכנית לצרכי ציבור, יופקעו ע"י הועדה המקומית והחזקה והשימוש בהם וירשמו על שם הרשות המקומית. בהתאם לחוק התכנון והבניה-1965, סעיף מסי' 188 א', ב'.
9. שלבי ביצוע  
 תוך 5 שנים ממותן תוקף לתכנית.
10. חלוקה ורישום  
 חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה.
11. היטל השבחה  
 הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק.

~~פסטרנק צבי~~  
אדריכל  
שד' רוטשילד 139, תל-אביב  
טלפון - 03-6857354

עורך התכנית: פסטרנק צבי, אדריכל  
שד' רוטשילד 139, תל-אביב 65727  
טל: 03-6857354 פקס: 03-6859913

~~אביחי סטורו בע"מ~~  
חפ" 03-6395550

מגיש התכנית: אביחי סטורו בע"מ  
טל: 03-6395550 פקס: 03-6391405

בעלי הקרקע: גבי זהבי זהבה  
מר בן-ששון שלום  
גבי שולמן מישאלה  
מר נרקונסקי חיים